

**Biberach an der Riß**

# Helle, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon

**Property ID: 26163001**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## At a glance

Property ID	26163001	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 63 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1997	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.06.2028	Final energy consumption	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## The property



Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## The property



Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## The property



Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## The property



Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## The property



**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## The property



Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## Floor plans



Wohnung

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## A first impression

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses am Mittelberg in Biberach. Das 1997 erbaute Gebäude umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten und vermittelt dank seiner ruhigen, zentralen Lage ein angenehmes Wohngefühl.

Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Funktionalität ideal verbindet. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn-Esszimmer, das mit seiner freundlichen Atmosphäre und dem direkten Zugang zum Balkon überzeugt – ein schöner Ort, um sich zu entspannen oder die Sonne zu genießen. Das Wohnhaus verfügt außerdem über einen Aufzug, der Ihnen einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Einbauzeile und allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet. Das gepflegte Tageslichtbad verfügt über Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss und WC ergänzt den Grundriss. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank bietet.

Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist derzeit zuverlässig vermietet. Sie bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine zentrale, solide Wohnlage in Biberach suchen.

Neugierig geworden? Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung bei einer

persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## Details of amenities

- Baujahr 1997
- 2 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 1 Schlafzimmer)
- Diele, Bad, WC, Küche
- Aufzug
- 1 Balkon
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen,
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftlicher Trockenraum
- 1 gemeinschaftlicher Fahrradraum

Wirtschaftsplan:

Hausgeld umlegbar: 150,00€

nicht umlegbar: 120,00 €

Rücklagenbildung: 84,00 €

Gesamt: 354,00 €

Rücklage monatlich: 84,00 €

Rücklagen gesamt: ca. 50.000,00 €

Rücklagen anteilig: ca. 4.800,00 €

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## All about the location

Die 2-Zimmer-Wohnung auf dem Mittelberg in 88400 Biberach bietet eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt – ruhig gelegen, doch zentral mit hervorragender Infrastruktur.

Innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder per Bus erreichen Sie die lebendige Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Der Hauptbahnhof Biberach ist schnell erreichbar, ideal für Pendler mit direkten Verbindungen nach Ulm, Friedrichshafen und darüber hinaus.

Direkt an einer Bushaltestelle gelegen, profitieren Sie von exzellenter ÖPNV-Anbindung sowie Rad- und Spazierwegen in der grünen Umgebung. Nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete sorgen für hohe Lebensqualität – perfekt für Paare oder aktive Singles.

Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich

des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe.

Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland.

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)